

Begründung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan LenneStadt Nr.119 Trockenbrück „Autohaus Fa. Marxen“

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 8 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.08.1997 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2.141), in der bis zum 20. 7. 2004 gültigen Fassung

Inhaltsverzeichnis:

1. Lage, Anbindung
2. Gebietsbeschreibung
3. Flächennutzungsplan, Planungsrecht
4. Planungsanlass/ Planungserforderlichkeit
5. Bebauungskonzept
6. Erschließung
7. Altlasten
8. Immissionen
9. Landschaftsschutz, Gewässer, Eingriff/ Ausgleich, Umweltbericht
10. Auswirkungen
11. Ver- und Entsorgung
12. Denkmalschutz/ Denkmalpflege
13. Verfahrensvermerke

1. Lage, Anbindung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Trockenbrück der Stadt Lennestadt, nordöstlich des Ortsteils Grevenbrück. Es wird großräumig begrenzt durch die B 55, den Elspebach, und die Thetener Straße.

2. Gebietsbeschreibung

Das Gelände des Planbereiches stellt nach dem Abbruch eines alten Mühlen- und Sägewerkgebäudes mit Holzlagerplatz eine nahezu ebene Gewerbebrachfläche mit nennenswertem Bewuchs nur im westlichen Bereich dar. Südlich der zur Bebauung vorgesehenen Baufläche verläuft der Elspebach und die Lenne mit ausgeprägten und bewachsenen Uferbereichen. Die Gewässer selbst befinden sich außerhalb der Plangebietsabgrenzung.

3. Flächennutzungsplan, Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtlich ist die Fläche dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen.

4. Planungsanlass/ Planungserforderlichkeit

Die sich auf der Fläche ehemals befindlichen Betriebsgebäude und -anlagen sind mittlerweile abgerissen. Das Autohaus Bernhard Marxen GmbH (Mercedes-Vertretung) plant, auf dieser Brachfläche ein Verkaufsgebäude mit angegliederter Werkstatt zeitlich gestaffelt zu errichten.

Da eine planungsrechtliche Zulässigkeit aufgrund § 34 BauGB oder aufgrund eines Bebauungsplanes nicht besteht, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der Nicht-Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan.

5. Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht eine eingeschossige Ausstellungshalle mit Verkauf und angeschlossenen Büros / Sozialräumen sowie im weiteren Verlauf eine Werkstatt (später zu errichten) mit den entsprechenden Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie weiteren Ausstellungsflächen im Freien vor. Die Unterschreitung der von Bebauung u. Ä. freizuhaltenden Bereiche an Bundesstraßen ist mit der hier vorzufindenden Gebiets- und Straßencharakteristik (relativ kurze freie Strecke, z.T. angebaut) sowie der Neunutzung eines Altstandortes (Bedarf an Gewerbeflächen) zu begründen. Um die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten, wird als Sicht- und Blendschutz im relevanten Bereich eine 1,00 m hohe Hecke festgesetzt.

Die gem. Wasserrecht von den nahegelegenen Gewässern (Lenne, Elspebach) von einer Bebauung freizuhaltende Zone wird dementsprechend nicht bebaut und im Uferböschungsbereich ein Erhaltungs- und Ergänzungsgebot und am Uferrandstreifen ein Pflanzgebot festgesetzt. Im Böschungsbereich und Uferrandbereich sind demnach bauliche und sonstige Eingriffe unzulässig.

Parallel zur B 55 wird außerhalb des Plangebiets im Abstand von 4.25m vom Fahrbahnrand ein Korridor für die Anlage eines Geh-/ Radweges freigehalten und damit für einen zukünftigen Ausbau gesichert. Die Zufahrt auf das Gelände erfolgt ausschließlich über eine private Verkehrsfläche (Grundstückszufahrt) im Osten des Plangebietes innerhalb der Ortsdurchfahrt.

6. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die angrenzende B 55. Die innere Erschließung erfolgt über eine einzige Zufahrt in einer Breite von 6,00 m, die auch der Erschließung des benachbarten Grundstücks dient. Die senkrecht von der B 55 abzweigende Zufahrt liegt am äußersten östlichen Ende des Planungsgebietes, innerhalb der Ortsdurchfahrt und damit in einer ausreichend weiten Entfernung (ca. 200,00 m) zum stark verkehrsbelasteten Einmündungsbereich der B 55/ B 236. Im Bereich der Zufahrt sind auf der B 55 keine Abbiegespuren vorhanden. Die Anlage einer Abbiegespur / -Tasche wird außerhalb des Planverfahrens im Rahmen einer Vereinbarung des Vorhabenträgers mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW geregelt.

Um eine Verkehrsgefährdung auszuschließen, wird zur Abwehr von Blendwirkungen, die vom Plangebiet aufgrund der dortigen Nutzung als KFZ-Handel / KFZ-Werkstatt ausgehen, entlang der B 55 eine dichte Hecke in einer Höhe von 1,00 m festgesetzt. Diese Höhe ist gewählt, um Scheinwerferlicht, welches vom Grundstück des Plangebietes ausgehen kann, nicht auf die Bundesstraße gelangen zu lassen (Blendwirkung). Die Hecke ist aber auf einer Höhe von ca. 1,00 m zu belassen um eine Sichtbeziehung zur B 55 nicht gänzlich zu unterbinden.

Insbesondere im Einmündungsbereich der inneren Erschließungsstraße ist dabei für ausreichende Sichtverhältnisse zu sorgen.

7. Altlasten

Aufgrund des Vorliegens eines Altstandortes ist das Vorhandensein von Altlasten zu vermuten. Das Plangebiet wurde flächendeckend durch das Büro Dr. B. Reissner im Oktober 2004 mit folgendem Ergebnis untersucht:

Der Bodenaufbau im Bereich des Untersuchungsgeländes zeigt einen ungleichmäßigen Aufbau. Die Mächtigkeit der künstlichen Anschüttung schwankt zwischen 0,80 m und 2,80 m. Die Anschüttung setzt sich hauptsächlich aus Bodenaushub zusammen der teilweise mit Bauschutt vermischt ist.

Als Bauschutt wurden zumeist Reste von Asphalt, Beton, Holz, Ziegel, Dachpappe und Keramik festgestellt. Die Untersuchungen der Bodenproben im Hinblick auf die Prüfwerte der Bundes- Bodenschutzverordnung (BbodSchV) zeigt eine Auffälligkeiten der Parameter Blei und Benzo(a)pyren. Es werden allerdings lediglich die Prüfwerte für eine geplante Nutzung des Geländes als Kinderspielfläche überschritten. Eine Einschränkung für Industrie- und Gewerbegrundstücke ist nicht gegeben.

Die Analytik der Wasserprobe lässt auf keine Beeinträchtigung des Gefährdungspfades Boden- Grundwasser schließen.

Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen zeigen bei einem Sondierpunkt geringe Auffälligkeiten von leicht oxidierbaren Substanzen (Polytest).

Nach den vorliegenden Untersuchungen bestehen aus bundesbodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten keine Einschränkungen der Nutzung des untersuchten Areals als Industrie- bzw. Gewerbegebiet. Im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden - Grundwasser bestehen ebenfalls keine Bedenken

Falls im Zuge von Baumaßnahmen die Aufnahme von Bodenmaterial auf dem Grundstück vorgenommen wird, so ist besonders Augenmerk auf den Bereich mit einer Einstufung gemäß LAGA von größer Z.2 zu legen. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei Auffälligkeiten der Bodenaushub aus dem gekennzeichneten Bereich gutachtlich zu begleiten und nur in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Olpe zu verbringen ist.

8. Immissionen

Immissionen, die eine Störung umliegender Bereiche verursachen können, wo sich nur ein Gebäude (Gastwirtschaft) im Außenbereich mit einem Abstand zu den Ausstellungsflächen ca. 20 m und zur Werkstatt von ca. 80 m befindet, sind nicht zu befürchten.

9. Landschaftsschutz, Gewässer, Eingriff / Ausgleich, Umweltbericht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Gewässer sind nicht betroffen. Im Bereich der Uferböschungen finden aufgrund der Festsetzung eines Erhaltungs- und Ergänzungsgebotes, im Bereich des Uferrandsteifens aufgrund eines entsprechenden Pflanzgebotes keine Veränderungen bzw. keine bauliche Nutzung statt.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ehemals als Mühlenbetrieb und Sägewerk genutzt. Es lag einige Zeit brach und wurde kürzlich für die spätere Bebauung aufbereitet (Abriss der Gebäude und Herrichtung des Geländes). Momentan stellt sich das Gebiet, was den zur Bebauung anstehenden Bereich angeht, als Brachfläche ohne Bewuchs und damit als eine zur Bebauung vorbereitete Fläche ohne speziellen ökologischen Wert dar.

Durch Anpflanzungsmaßnahmen (Hecke entlang der B 55, Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich entlang der Gewässer der Lenne und des Elspebaches) wird sich die ökologische Situation gegenüber der Ausgangssituation (Brachfläche ohne nennenswerten Bewuchs) trotz der zu erwartenden Versiegelung aufgrund der Bebauung leicht verbessern.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt demzufolge keine über die getroffenen Maßnahmen hinaus gehende Notwendigkeit weiterer ökologischer Verbesserungsmaßnahmen. Eine rechnerische Bilanzierung ist nicht erforderlich.

Da durch die Bebauung Schwellenwerte gem. § 2a BauGB Gesetz nicht erreicht werden, ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

10. Auswirkungen

Neben der sich aus ökologischer Sicht leicht verbessernden Situation wird nutzungsartbedingt ein nur leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen sein. Die an-

grenzenden Bundestrassen sind dafür ausgelegt, auch diese Verkehrsmenge zu bewältigen.

11. Ver- und Entsorgung

Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist in der angrenzenden B 55 vorhanden und muss ggf. nur auf das Planungsgrundstück geführt werden.

Die Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers (hauptsächlich von Dachflächen) erfolgt durch Einleitung in den Elspebach bzw. die Lenne.

12. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes / der Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Mauerveränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

13. Verfahrensvermerke

13.1 Entscheidung über die Einleitung des Bebauungsplansverfahrens gem. § 12 (2) BauGB und Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

1. Aufstellungsbeschluss gefasst am 22.06.2004
2. Öffentliche Bekanntmachung Westfalenpost am 01.07.2004
3. Öffentliche Bekanntmachung Westfälische Rundschau 01.07.2004

Lennestadt, 13.07.2005

Der Bürgermeister
Heimes

13.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB

1. Öffentliche Bekanntmachung Westfalenpost am 24.07.2004
2. Öffentliche Bekanntmachung Westfälische Rundschau 24.07.2004
3. Beteiligungszeitraum vom 03.08.2004 bis einschl. 24.08.2004

Lennestadt, 13.07.2005

Der Bürgermeister
Heimes

**13.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden
gem.
§ 2 (2) und § 4 (1) BauGB**

1. Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden vom 27.07.2004
2. Fristsetzung bis 31.08.2004

Lennestadt, 13.07.2005

Der Bürgermeister
Heimes

13.4 Entwurfsbeschluss und öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2), 12 BauGB

1. Entwurfsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Lennestadt (Plan und Begründung) am 03.11.2004
2. Öffentliche Bekanntmachung Westfalenpost am 03.02.2005
3. Öffentliche Bekanntmachung Westfälische Rundschau 03.02.2005
4. Auslegungszeitraum von 14.02.2005 bis einschl. 14.03.2005
5. Beschluss über vorgetragene Anregungen (Gesamtabwägung) am 29.06.2005

Lennestadt, 13.07.2005

Der Bürgermeister
Heimes

13.5 Satzungsbeschluss gem. §§ 10 (1), 12 BauGB

Satzungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Begründung durch den Rat der Stadt Lennestadt am 29.06.2005.

Lennestadt, 13.07.2005

Der Bürgermeister
Heimes

13.6 Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. §§ 10 (3), 12 BauGB

1. Öffentliche Bekanntmachung Westfalenpost am 15.07.2005
2. Öffentliche Bekanntmachung Westfälische Rundschau 15.07.2005
3. Tag des Inkrafttretens gem. §§ 10 (3), 12 BauGB am 15.07.2005

Lennestadt, 15.07.2005

Der Bürgermeister
Heimes